

Cluses:

UN PASSÉ, DES FUTURS

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cluses du 10 juin 2025

Le 10 juin 2025, à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Cluses s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de M. Jean-Philippe MAS, Maire.

Présents

MAS JP, Maire
SALOU N, STEYER JP,
GALLAY P, NOIZET-MARET M, PASQUIER D,
DELACQUIS A, HEMISSI S, GUILLEN F,
BOURRET M, THABUIS H, DUCRETTET E,
VOISEY P, GENOVESE D, PASQUIER C,
REDONDO M, MARSALI D, BENEDETTI T,
TOUBIA L, CARTIER R,
BIRRAUX M, RUET C.

Absent(s) :

ISPRI-OLDONI L procuration à SALOU N
SERASSET D procuration à STEYER JP
BUFFET N procuration à GALLAY P
SCRUFARI F procuration à NOIZET-MARET M
PARCEVAUX S procuration à BOURRET M
LAPOTRE S procuration à VOISEY P
GUERBAA F procuration à HEMISSI S
RIPPA M procuration à DELACQUIS A
BERNET F procuration à RUET C
ROLLAND I
AOUN K procuration à REDONDO M.

Date de convocation et d'affichage : 02 juin 2025

Secrétaire de séance : HEMISSI Sami

Nombre de conseillers :

En exercice :	33
Présents :	22
Votants :	32

Vote :

Pour :	32
Contre :	-
Abstention :	-
Ne Participe au Vote :	-

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville et sa publication sur le site internet de la commune le : 13/06/25 .

**Le Maire,
Vice-Président du Conseil départemental
Président de la Communauté de
communes Cluses Arve & montagnes**


Jean-Philippe MAS

25-76 : Instauration d'un permis de diviser sur le territoire de la commune de Cluses

Rapporteur : Monsieur Didier PASQUIER, Maire-adjoint

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 91 de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR),

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « ELAN » qui a instauré un dispositif d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

Vu les articles L126-16 et suivant, L 183-14 à L183 -15 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le décret n°2013392 du 10 mai 2013 modifié par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 élargissant le champ des communes qualifiées de zones tendues,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cluses en vigueur,

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250610-25-76-DE
Date de télétransmission : 13/06/2025
Date de réception préfecture : 13/06/2025

Considérant la politique menée en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, présent sur son territoire,
Considérant que la commune souhaite renforcer ses moyens d'actions préventives pour un habitat sain et digne,
Considérant que les projets conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans les zones U du PLU, seront soumis à la procédure du permis de diviser,

Les divisions de logements peuvent engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, créant des nuisances tant pour les occupants (insalubrité...) que pour le voisinage (problème de stationnement, de bruit, de gestion des déchets...).

A cet effet, et afin d'améliorer l'action de contrôle en matière de lutte contre l'habitat indigne, la commune de Cluses souhaite instaurer l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dite « Permis de diviser ».

Ce dispositif issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a été précisé par décret du 19 décembre 2016 et a également évolué avec la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

La loi ouvre donc la possibilité aux communes d'instituer un mécanisme d'encadrement des permis de diviser. La commune de Cluses, classée en zone tendue depuis un décret d'août 2023 peut instaurer ce contrôle du changement d'usage des locaux d'habitation sur simple délibération.

Avec la mise en place de ce dispositif, la collectivité souhaite renforcer la politique locale déployée au travers des actions menées par la Communauté de communes Cluses, Arve & montagnes visant à lutter contre l'habitat indigne.

Cette démarche a pour objectif d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et de les accompagner dans l'amélioration de leur logement. La gestion de ce dispositif sera assurée par le service urbanisme de la ville de Cluses.

La commune de Cluses souhaite mettre en place le permis de diviser dans les zones U du PLU, il permettra :

- D'avoir un contrôle sur la création de logements nouveaux par division de logements existants,
- De s'assurer que les logements créés sont décents et que leur création respectera l'ensemble des dispositions imposées par la réglementation sanitaire.
- De s'assurer du respect du Plan Local d'Urbanisme de la commune, notamment concernant les besoins en stationnement, et du Plan de Prévention des Risques
- De prévenir et sanctionner la mise sur le marché de biens ne répondant pas aux règles d'habitabilité et de sécurité.

Accusé de réception en préfecture 074-217400811-20250610-25-76-DE Date de télétransmission : 13/06/2025 Date de réception préfecture : 13/06/2025
--

Le permis de diviser s'impose même lorsque les travaux envisagés ne nécessitent pas une autorisation d'urbanisme. Les demandes devront être déposées ou transmises par voie électronique en mairie, au service urbanisme. L'autorisation sera délivrée sous un délai de 15 jours à partir de la date du dépôt d'un dossier complet.

Le propriétaire réalisant une division de logement sans autorisation, ou malgré un refus est passible des sanctions prévues à l'article L183-14 du code de la construction et de l'habitation.

Après exposé et en avoir débattu et délibéré,

Le Conseil Municipal

- **Décide d'instituer l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dite « PERMIS DE DIVISER » sur l'ensemble des zones U du PLU, et pour toutes les catégories de logements,**
- **Décide que le permis de diviser entrera en vigueur au 1er septembre 2025,**
- **Décide que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse et sur le site internet de la ville,**
- **Autorise Monsieur le Maire à engager toute démarche et à signer tout acte ou pièce administrative, technique ou financière relatif à ce dossier.**

Ainsi délibéré, le 10 juin 2025,

Et ont signé au registre les membres présents.

Le Secrétaire de séance



HEMISSI Sami

**Le Maire,
Vice-Président du Conseil départemental
Président de la Communauté de
communes Cluses Arve & montagnes**



Jean-Philippe MAS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Le TA peut être saisi par « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ») ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
074-217400811-20250610-25-76-DE
Date de télétransmission : 13/06/2025
Date de réception préfecture : 13/06/2025